

На правах рукописи

Сайфутдинов Ирек Камирович

**ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА ВЛАДЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ**

**Специальность: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань - 2013

Работа выполнена в Федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» на кафедре экологического, трудового права и гражданского процесса

Научный руководитель: Доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета
Сафин Завдат Файзрахманович

Официальные оппоненты: Доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой гражданского права ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет»
Тужилова-Орданская Елена Марковна

Кандидат юридических наук, доцент кафедры правового обеспечения рыночной экономики ФГБОУ ВПО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»
Зайцев Олег Владимирович

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» (НИУ)

Защита состоится «26» декабря 2013 г. в «13» час. «00» мин. на заседании диссертационного совета Д 212.081.26 в ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, РТ, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 335.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале библиотеки Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Электронная версия автореферата размещена на официальном сайте Казанского (Приволжского) федерального университета [http: //www.kpfu.ru](http://www.kpfu.ru).

Автореферат разослан « 26 » ноября 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент



Г.Р. Хабибуллина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность диссертационной работы. В науке гражданского права уделяется значительное внимание вопросам защиты гражданских прав. Однако в гражданско-правовых исследованиях рассматриваются либо общие вопросы правовой защиты, либо раскрываются различные аспекты защиты недвижимого имущества, а важнейшим с практической точки зрения вопросам гражданско-правовой защиты прав, связанным с земельным участком, уделяется сравнительно немного внимания. При этом предметом исследования являются предусмотренные действующим законодательством имущественные права, например, право собственности, право аренды и другие, или имущественные права, которые еще не восприняты действующим законодательством (например, категория владения).

К тому же, современное гражданское законодательство находится на стадии реформирования, наблюдается процесс реализации концептуальных положений¹, их внедрение в правовую действительность². В связи с этим особый интерес представляет исследование правовых явлений, которые существуют в правовом режиме ограниченной функциональности (например, владение, владельческая защита), и могут приобрести (при условии реализации указанной Концепции) черты правового института, а, возможно, и иного правового образования. При этом интересной представляется правоприменительная практика в виде позиций высших судебных органов, которые начинают разъяснять действующие нормы, ориентируясь на концептуальные положения.

¹ Концепция развития гражданского законодательства, одобренная Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07 октября 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. – 2009. - № 11.

² См. проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятый Государственной Думой РФ в I чтении 27.04.2012 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»; федеральные законы, принимаемые на основе данного законопроекта – см., например, Федеральный закон от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета от 11 января 2013 г.

Особенностью настоящего исследования является то, что оно проводится в период реформирования гражданского законодательства, позволяющего наблюдать внедрение классических римских конструкций в современное законодательство, моделировать правовое (межинституциональное) соотношение правовых категорий и явлений. При этом научно-практический интерес представляет объект исследуемых категорий – земельный участок. Земельный участок хотя и является объектом недвижимого имущества с позиции п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ, однако при применении норм гражданского права нельзя не учитывать положений Земельного кодекса РФ, а также иных природоресурсных законодательных актов, которые нашли отражение в законопроектах по внесению изменений в Гражданский кодекс РФ. Это подчеркивает комплексный характер исследования и ведущую роль гражданского законодательства и в природоресурсных отраслях права при регулировании имущественных отношений.

Актуальность диссертационного исследования обусловлена вниманием юридического сообщества к категориям владения и защиты владения на земельные участки. Владение как существующее правовое явление традиционно рассматривается в двух аспектах: как правомочие в содержании вещных и обязательственных прав и как фактическое отношение. Владение и защита владения неразрывно связаны друг с другом. Трудно представить владельческие отношения без соответствующего механизма защиты. Если владение составляет содержание соответствующих имущественных прав, то они защищаются вещными и обязательственными способами. Хотя некоторые способы защиты и направлены на защиту исключительно владения (в частности, истребование имущества из чужого незаконного владения (ст. 301 ГК РФ), защита от нарушений, не связанных с владением (ст.304 ГК РФ)), но при этом защищают легитимное право в целом (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования и др.).

Фактические владельческие отношения носят принципиально иной характер. Они нуждаются в доказывании со стороны владельца, признании их судом (например, в случае приобретательной давности), при этом установление судом

факта владения земельным участком является основанием для возникновения права собственности, но не определенного права – владения.

Концепция развития гражданского законодательства меняет сложившееся представление о владельческих отношениях и их защите. Настоящее исследование позволяет сформулировать ряд научно-обоснованных выводов относительно указанных категорий, их соотношении с существующими имущественными правами на земельные участки и способами гражданско-правовой защиты.

Степень научной разработанности темы диссертационного исследования.

Владение, в том числе земельными участками, рассматривалось цивилистами применительно к разным этапам развития защиты титульного и беститульного владения земельными участками.

Становление и развитие владения и владельческой защиты земельными участками в древнеримском праве рассматривалось в работах Д.В. Дождева, В.А. Краснокутского, С.А. Муромцева, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, И.А. Покровского, В.М. Хвостова и др.

Происхождение и оформление владельческих отношений на земельные участки, вопросы их защиты в дореволюционной России исследовались такими учеными, как Е.В. Васьковский, Ю.С. Гамбаров, В.И. Курдиновский, Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневич и др.

В советский период указанные категории с позиции защиты владения земельными участками, естественно, не рассматривались. Однако советскими цивилистами уделялось определенное внимание отдельным аспектам категории владения в трудах А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, Ю.К. Толстого, Б.Б. Черепихина и др.

В современной России наблюдается возрастающее внимание цивилистической мысли к владению и его защите: А.В. Коновалов, К.И. Скловский, Е.А. Суханов и др. Диссертационные работы за последние десять лет, посвященные этим вопросам, подтверждают актуальность и востребованность этих правовых явлений не только в научном, но и в практическом плане: Т.Ю. Астапова, Ю.С. Батчаев, Ю.А. Бочкарев, Н.В. Бадаева, О.Г. Зубарева, Т.Н. Сафронова, В.В. Шагова и др.

Однако вопросы гражданско-правовой защиты владения земельными участками комплексно не исследовалась. Специфика гражданско-правовой защиты определяется наличием определенного правового основания (титула) владения земельным участком или отсутствием такового. Раскрытие этих особенностей с научной и практической стороны позволит предложить цивилистической науке альтернативный взгляд на традиционную классификацию прав на земельные участки и способы их защиты.

Цель диссертационной работы – выявить и обосновать влияние применения способов гражданско-правовой защиты владения земельным участком на развитие теории владельческой защиты.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие задачи:

- показать предпосылки и необходимость проведения современных реформ гражданско-правовой защиты владения земельным участком на основе теории о владельческой защите объектов гражданских прав;
- определить место владения в системе существующих ограниченных вещных и обязательственных прав на земельные участки;
- определить понятие и виды законного и добросовестного владения земельным участком;
- раскрыть специфику защиты законного владения земельным участком;
- исследовать особенности защиты добросовестного владения земельным участком.

Объектом диссертационного исследования являются общественные владельческие отношения на земельные участки и их гражданско-правовая защита.

Предмет исследования – правовые нормы, регламентирующие гражданско-правовую защиту владения земельными участками, практика их применения и доктринальные положения.

Методологическую основу составили общенаучные и частнонаучные методы познания. В числе общенаучных методов использованы диалектический, прогностический, аналогии, анализа и синтеза, индукции и дедукции, систематизации и структуризации. Среди частнонаучных методов можно выделить

сравнительно-правовой, историко-правовой, формально-юридический, метод доктринального толкования позитивного права.

Эмпирическую базу исследования составили материалы судебной практики Высшего Арбитражного суда Российской Федерации, Федерального арбитражного суда Поволжского округа, Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда и других арбитражных судов, а также практика заключения, исполнения договоров и применения гражданско-правовых способов защиты прав на земельные участки.

Теоретическая основа исследования. В работе использованы труды М.М. Агаркова, С.С. Алексеева, М.И. Брагинского, Л.Ю.Василевской, Е.В. Васьковского, Д.В. Дождева, И.А.Емелькиной, О.С. Йоффе, А.В. Коновалова, В.А. Краснокутского, О.И. Крассова, Д.И. Мейера, И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.М. Тужиловой-Орданской, В.А.Хохлова, Б.Б. Черпахина, Г.Ф. Шершеневича и др.

Нормативной основой исследования выступает российское гражданское и земельное законодательство, содержащее нормы о титульном и беститульном владении земельным участком и его защите, а также законопроекты о внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс РФ.

Научная новизна диссертационной работы заключается в развитии гражданско-правовой теории владельческой защиты. Выявляется и обосновывается влияние применения способов гражданско-правовой защиты владения земельным участком на развитие теории владельческой защиты.

Исследование проблем гражданско-правовой защиты владения земельным участком позволяет в рамках диссертационной работы сформировать новый с научной и практической точки зрения подход к традиционным способам защиты гражданских прав (вещным и обязательственным). Проанализирована роль категории владения в титульных (вещных и обязательственных) и беститульных (добросовестных) правах на земельные участки, в результате чего предлагается выделить владельческие права на земельные участки и провести их классификацию на основании объема правомочий владельца. Значение этой классификации

заключается в возможности оптимизации выбора способа защиты соответствующего владельческого права, так как каждому владельческому праву присущ свой специальный способ его защиты.

Научная новизна исследования выражается и конкретизируется в следующих выводах и положениях, выносимых на защиту:

1. Гражданско-правовая защита владения земельным участком представляет собой особую систему правовых мер защиты (материально-правовых способов, процессуально-правовых средств), предоставленных субъекту владения земельным участком. Особый характер данной системы обусловлен спецификой самого объекта (земельного участка, его части) как объекта гражданских и земельных правоотношений.

2. Характер владельческих отношений (титульное или беститульное владение) определяет способы и средства защиты владения земельным участком или его части. Выявлено, что именно гражданско-правовые способы и средства защиты послужили определяющими факторами для развития не только титульных прав, но и правовых положений о беститульном владении земельными участками.

3. Способы гражданско-правовой защиты владения земельным участком или его части подразделяются на основные (признание права, виндикационные, негаторные требования и др.) и дополнительные (признание сделки недействительной, возмещение убытков и др.).

4. Гражданско-правовая защита части земельных участков зависит от того, в каком качестве выступает часть земельного участка в гражданско-правовых отношениях: либо в качестве объекта, обозначающего пределы обременения (например, при сервитуте), либо в качестве объекта для признания соответствующего права (вещного или обязательственного) на часть земельного участка как на полноценный земельный участок. При этом вещно-правовые способы защиты гражданских прав принадлежат также лицам, владеющим земельными участками на основании обязательственных прав.

5. Владение является основой не только для титульных прав (вещных и обязательственных), но также и для беститульного пользования земельным

участком или его частью (например, при пользовании земельным участком давностным владельцем, собственником здания, строения, сооружения). Обосновывается вывод о том, что собственник здания и сооружения, расположенных на чужом земельном участке, может обладать не только правом пользования, но являться и владельцем соответствующего земельного участка или его части. При этом действующим законодательством указанный субъект не наделен титульным правом (а только правом пользования). В связи с этим возникает необходимость теоретического и практического обеспечения гражданско-правовой защиты владения земельным участком или его частью.

6. Предложена новая классификация титульных прав на земельные участки: право собственности и иные владельческие права. В содержание владельческих прав включаются правомочия владения, пользования и распоряжения. Иные владельческие права имеют в своем содержании преимущественно правомочия владения и пользования и противопоставлены основному вещному праву – праву собственности. В работе предлагается новая классификация сделок: а) сделки, направленные на возникновение и прекращение права собственности на земельные участки (договор купли-продажи, дарения и др.); б) сделки, направленные на возникновение, изменение и прекращение владельческих прав на земельные участки (договор об установлении права постоянного землевладения, права застройки, сервитута и др.).

7. Выявлена тенденция к формированию в рамках гражданского права особого «владельческого права» в качестве особого правового образования (правового института). В настоящее время конкретизируется содержание владельческого права в части: а) перечня владельческих прав на земельные участки; б) определения предпосылок и пределов оборотоспособности этих прав; в) установления специфики множественности лиц на стороне владельца земельным участком; г) установления особенностей единого основания возникновения владельческих прав – договора. Отдельные элементы указанного правового образования уже восприняты и реализованы в правоприменительной (судебной) практике, в частности, признанием возможности долевого владения в отношении

права пожизненного наследуемого владения (совместное владение ограниченным вещным правом).

Предложение по совершенствованию действующего законодательства. В определении содержания права безвозмездного пользования используется только правомочие пользования (ст. 689 ГК РФ). В связи с этим предложено дополнить конструкцию указанной нормы правомочием владения, так как трудно представить возможность практического использования земельного участка без фактического владения им. Это позволит не только привести указанное положение в соответствие с тенденцией развития гражданского законодательства, но и распространить на обладателей права безвозмездного пользования гражданско-правовые способы защиты.

Теоретическая значимость исследования. Полученные в результате исследования выводы о способах гражданско-правовой защиты владения земельными участками вносят вклад в развитие теории владельческой защиты. Особенность заключается в том, что в науке гражданского права, во-первых, часто категории владения и его защиты рассматриваются в целом как правовой институт, в котором выделяется либо титульное, либо беститульное владение. Во-вторых, в правовой науке обращается внимание на содержание категории владения (самостоятельное право, отдельное правомочие, фактическое отношение), но при этом, как правило, объекты гражданских прав исследуются в целом, не выделяя особенностей отдельных объектов.

Настоящее исследование направлено прежде всего на выявление специфики владения и гражданско-правовой защиты владения применительно к определенному объекту гражданских прав – земельному участку. Данный подход позволил исследовать проблемы владения и защиты владения на примере земельных участков. В ходе этого было выявлено, что владельческие отношения и вопросы их защиты определяются не только правовым режимом земельного участка, но и особенностями режима связанных с ним объектов (часть земельного участка, в том числе занимаемого зданием и сооружением).

Практическая значимость исследования состоит в том, что выводы, полученные в ходе исследования, могут быть использованы в правоприменительной деятельности для повышения эффективности гражданско-правовой защиты прав на земельные участки.

Отдельные положения диссертационного исследования рекомендуются для совершенствования гражданского законодательства.

Материалы диссертационной работы могут использоваться для преподавания учебной дисциплины «Гражданское право» и спецкурсов, связанных с гражданско-правовой защитой прав на земельные участки.

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», где проведено ее рецензирование и обсуждение.

Основные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, были изложены в пяти научных статьях, три из которых опубликованы в журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации. Результаты исследования были предметом выступления на различных всероссийских и региональных межвузовских научно-практических конференциях, в том числе на X Всероссийской ежегодной научно-практической конференции «Актуальные проблемы юридической науки и судебной практики» (Казань, 2 марта 2011 г.).

Структура работы, определенная целью и задачами диссертационного исследования, включает введение, две главы, содержащие шесть параграфов, заключение и список использованных нормативных актов, специальной литературы и материалов судебной практики.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обоснованы актуальность и степень научной разработанности темы, определены цель и задачи, объект и предмет исследования, раскрываются методологическая, эмпирическая, нормативная и теоретическая основы работы, определяется научная новизна и формулируются основные выводы и положения, выносимые на защиту, выдвигается предложение по совершенствованию действующего законодательства, выделяется теоретическая и практическая значимость исследования, приводятся сведения об апробации результатов исследования.

Первая глава (**«Общие положения о владении земельным участком и его защите»**) состоит из трех параграфов и направлена на исследование общих вопросов гражданско-правовой защиты владения земельным участком. Выделяются предпосылки и необходимость реформирования гражданского законодательства в области владения и владельческой защиты применительно к земельным участкам. Исследуется место категории владения в системе ограниченных вещных и обязательственных прав на земельные участки.

Первый параграф (**«Современная гражданско-правовая реформа владения и владельческой защиты»**) основан на анализе Концепции развития гражданского законодательства и законопроектов по внесению изменений в Гражданский кодекс РФ.

В сравнительно-правовом аспекте рассматриваются действующие гражданско-правовые нормы, регулирующие имущественные правоотношения, затрагивающие правомочие владения, а также положения проектов нормативных актов по внесению изменений в Гражданский кодекс РФ, регламентирующие основанные на владении права (титульные и беститульные). Анализируется направленность реформы гражданского законодательства в части развития норм о владении и его защите, в том числе и в отношении земельных участков. Исследуются формы владельческой защиты в отношении земельных участков.

Исследуется формирование теории владения и владельческой защиты, а также необходимость ее развития в отношении различных объектов гражданских прав. Особое внимание уделяется земельным участкам. Это обусловлено тем, что изначально в древнеримском праве владельческие отношения возникли применительно к земельным участкам, которые не могли существовать без особых владельческих способов защиты.

Во втором параграфе (**«Владение в системе ограниченных вещных прав и обязательственных прав на земельные участки»**) осуществляется системный сравнительно-правовой анализ действующего законодательства и концептуальных нормативных изменений в отношении действующих вещных прав на земельные участки. Обосновывается значение категории владения в содержании титульных прав на земельные участки. Предлагается ввести понятие «владельческие права на земельные участки». В систему владельческих прав на земельные участки предлагается включить не только ограниченные вещные права, но и право собственности и обязательственные права. Отмечается тенденция законодателя на усиление публичной собственности на земельные участки путем «подмены» права частной собственности владельческими правами на участки. При этом сделан вывод об отличиях владельческих прав на земельные участки от предусмотренных действующим законодательством: в субъектном составе этих прав, едином основании их возникновения - договоре.

Обращается внимание на прогрессивную роль судебной практики. Высшие судебные органы, ориентируясь на концепцию развития гражданского законодательства, формируют, по сути, неизвестные действующему гражданскому законодательству институты (правовые образования) – например, совместное владение ограниченным вещным правом.

В свете концептуальных изменений гражданского законодательства можно говорить о снижении роли договора аренды земельного участка, который в настоящее время является одним из самых распространенных обязательств в отношении земельного участка, в гражданском обороте.

В третьем параграфе («Гражданско-правовая защита владения земельным участком: понятие и содержание») рассматриваются общенаучные подходы к защите гражданских прав, выделяются и исследуются элементы защиты: формы, способы и средства. Особое внимание уделяется объектам защиты.

Элементы защиты анализируются с учетом особенностей правового режима земельного участка и связанных с ним объектов: зданий и сооружений. При этом изучается принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, впервые введенный в российское законодательство Земельным кодексом РФ от 25 октября 2001 г.³ Указанный принцип рассматривается применительно к зданиям, сооружениям, прудам, обводненным карьерам и лесам. В результате делается вывод о том, что за более чем десятилетний период этот принцип реализовывался только применительно к природным объектам (прудам, обводненным карьерам, лесам), а в отношении зданий и сооружений не получил должного развития. Обосновывается это тем, что собственники зданий и сооружений, расположенных на чужом земельном участке, имеют только право пользования соответствующей частью участка, фактически же переход права собственности на здание и сооружение и титульного права в отношении них не производится. В связи с этим на практике часто возникает необходимость обеспечения гражданско-правовой защиты владения земельным участком или его частью.

При исследовании специфики объекта гражданско-правовой защиты владения – земельного участка, также было изучено понятие «части земельного участка». Выявлено, что части земельных участков выступают в гражданско-правовых отношениях либо для обозначения пределов обременения (например, при сервитуте), либо для признания соответствующего права (собственности, аренды) на часть земельного участка как на полноценный земельный участок.

Сформулировано определение гражданско-правовой защиты владения земельным участком: предоставленные законом владельцу земельного участка или его части материально-правовые способы и процессуально-правовые средства для

³ Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44. – Ст. 2381.

признания права, восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право владельца или создающих угрозу его нарушения.

Вторая глава (**«Гражданско-правовая защита законного и добросовестного владения земельным участком»**) основана на исследовании титульных (вещных и обязательственных) и беститульных прав на земельные участки. Обосновывается значение видов владения (титульного или беститульного) для гражданско-правовой защиты земельного участка.

В первом параграфе (**«Понятие и виды законного и добросовестного владения земельным участком»**) обосновывается тезис о том, что исследование видов владения земельным участком является невозможным без уяснения значения древнеримского права для формирования современного понимания категории владения. Анализируется генезис владения и его роль в развитии древнеримского права собственности и прав на чужие вещи. При этом отмечается, что владение первоначально возникло применительно к земле и предшествовало появлению института права собственности. На основе исследования древнеримского права делается вывод о том, что древнеримское владение включало в себя два элемента: «пользование» и «держание», что в свою очередь является значимым с научной точки зрения для уяснения некоторых правомочий, используемых для обозначения современных обязательственных прав (в частности, права безвозмездного пользования).

Исследуются виды древнеримского владения: законное и незаконное, добросовестное и недобросовестное. Законное владение было представлено только титульными правами. Добросовестное владение хотя и предоставляло возможность возникновения титульного владения, но являлось при этом только фактическим отношением. В этой связи проводятся аналогии не только с приобретательной давностью (ст. 234 Гражданского кодекса РФ), но и с правом пользования чужим земельным участком собственником здания, строения, сооружения (ст. 271 Гражданского кодекса РФ, ст. 35 Земельного кодекса РФ).

Особое значение для развития прав на чужие вещи сыграли способы и средства защиты. Во-первых, наделение определенных прав на чужую вещь специальными способами и средствами защиты позволяли изменять их правовой режим, например, пере kvalificировать титульное право из обязательственного в вещное (в частности, суперфиций). Во-вторых, древнеримские права на чужие вещи классифицировались на виды не только по особому правовому режиму, но и по способам их защиты.

Отмечается, что еще в древнеримском правопонимании владение и владельческая защита являлись неразрывными категориями. Владение защищалось в особом посессорном порядке, при котором устанавливался только факт принадлежности вещи и спор о праве не допускался.

Второй параграф (**«Защита законного владения земельным участком»**) посвящен механизму защиты правомочия владения в имущественных правах (в праве собственности, ограниченных вещных и обязательственных правах).

Изучаются способы защиты титульных прав на земельные участки или его части: признание права, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право владельца или создающих угрозу его нарушения. Анализируется содержание указанных способов: виндикационные и негаторные требования, требования о признании права, признание сделки недействительной, возмещение убытков и др. Перечисленные требования подразделяются на основные и дополнительные, к числу первых относятся - признание права, виндикационные и негаторные требования, а ко вторым - признание сделки недействительной, возмещение убытков и др. Отмечается, что если применительно к защите владения земельным участком перечень основных требований является исчерпывающим, то список дополнительных требований носит открытый характер. Обосновывается вывод о том, что условием эффективного достижения цели применяемого способа защиты является комплексное и единовременное рассмотрение основных и дополнительных требований в одном судебном процессе.

Исследование способов и средств защиты также привело к выводу о том, что лицам, владеющим земельными участками на основании обязательственных прав, принадлежат также вещно-правовые способы защиты. В результате сформулирован вывод о том, что традиционное деление способов защиты объектов гражданских прав на вещно-правовые и обязательственно-правовые требует корректировки.

Третий параграф (**«Защита добросовестного владения земельным участком»**) посвящен вопросам фактических владельческих отношений на земельных участках и его части, обеспеченных особыми способами защиты. Рассматриваются основания и порядок возникновения фактических отношений владения применительно к земельным участкам. Выделяются две модели фактического владения земельным участком: приобретательная давность и владение частью чужого земельного участка собственником здания и сооружения, возникшее в результате перехода права собственности на здание, строение, сооружение. В обоих случаях использование земельного участка осуществляется без оформленных в надлежащем порядке правоустанавливающих документов, поэтому анализируются признаки административного правонарушения «самовольное занятие земельного участка» (ст. 7.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях), в том числе с позиции правоприменительной практики. Отмечается, что введение в гражданское законодательство концептуальных положений о владении и защите владения повлечет за собой изменение административного законодательства в части самовольного занятия земельного участка. Например, занятие земельного участка может быть признано самовольным только после решения суда, установившего незаконность владения.

Способы гражданско-правовой защиты прав давностного владельца и собственника здания и сооружения, расположенного на чужом земельном участке, различаются по своему характеру и содержанию. Во-первых, защита давностного владельца по своему характеру является петиторной, так как владелец инициирует в суде спор о праве посредством иска о признании права. Но при этом нельзя не отметить, предоставленную законом возможность для давностного владельца защищать свое владение от посягательства третьих лиц, не имеющих титульных

прав на его земельный участок. Последний пример свидетельствует о наличии признаков посессерной защиты. Во-вторых, способы защиты владения земельным участком (его частью) собственником здания, строения, сооружения, расположенного на чужом земельном участке, заключаются в понуждении собственника земельного участка к заключению договора купли-продажи или аренды земельного участка. Иски о понуждении обусловлены тем, что действующим законодательством собственникам зданий и сооружений предоставлено только право пользования земельным участком, которое не является титульным правом. Решение этой проблемы видится в предоставлении титульного права указанным лицам, например, суперфиция – права ограниченного владения земельным участком.

В **заключении** диссертационной работы подводятся итоги диссертационного исследования. Автор излагает выводы и положения, сформулированные в результате проделанной работы. Предлагаются рекомендации по совершенствованию действующего законодательства.

**Основные положения диссертационного исследования отражены в
следующих опубликованных работах автора:**

I. Научные статьи, опубликованные в рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации:

1. Сайфутдинов И.К. Классификация средств защиты прав субъектов гражданского оборота (на примере защиты прав предпринимателей на земельные участки) // Вестник экономики, права и социологии. – 2011. - № 1. - С. 153-157.

2. Сайфутдинов И.К. К вопросу о современной реформе правового регулирования владения и владельческой защиты // Вестник экономики, права и социологии. – 2011. - № 3. - С. 101-104.

3. Сайфутдинов И.К. Владение в системе ограниченных вещных прав на земельные участки (сравнительно-правовой анализ действующего законодательства и проекта изменений Гражданского кодекса РФ) // Вестник экономики, права и социологии. – 2012. - № 4. - С. 165-168.

II. Публикации в иных научных изданиях:

4. Сайфутдинов И.К. Понятие и классификация прав предпринимателей на земельные участки // Ученые записки. Том VI. Казанский филиал ГОУ ВПО «Российская Академия правосудия». - Выпуск 1. – Казань, 2010. - С. 361-373.

5. Сайфутдинов И.К. Способы и средства защиты прав на земельные участки // Право и суд в современном мире. Выпуск № 10: Материалы X Всероссийской ежегодной научно-практической конференции «Актуальные проблемы юридической науки и судебной практики». – Казань, 2011. - С. 534-537.